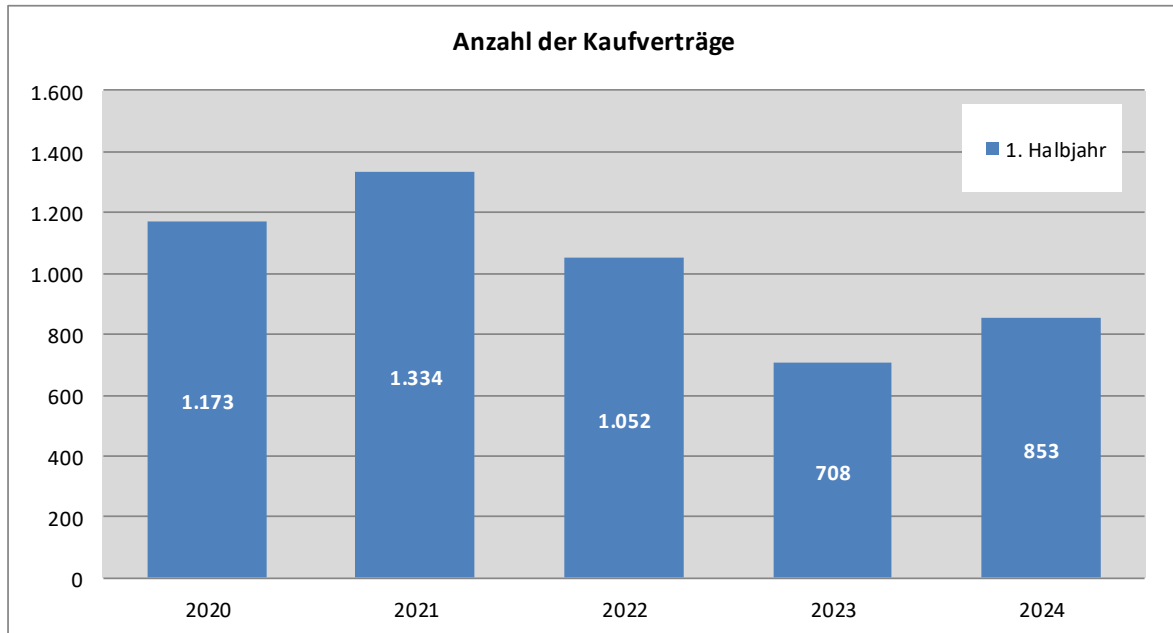


**MARKT-REPORT Barnim****I. Halbjahr 2024**

Der Report gibt für das I. Halbjahr 2024 eine Orientierung zu Entwicklungen auf dem Barnimer Immobilienmarkt an. Bitte beachten Sie, dass es sich hier um eine **vorläufige Aussage** (Stand 16.10.2024) handelt. Gegebenenfalls können sich aufgrund nachträglich eingehender Kaufverträge und Nacherfassungen durch Käuferbefragungen Änderungen ergeben.

Für den Zeitraum 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 wurden **853** notariell beurkundete **Kaufverträge** in der Kaufpreissammlung erfasst.



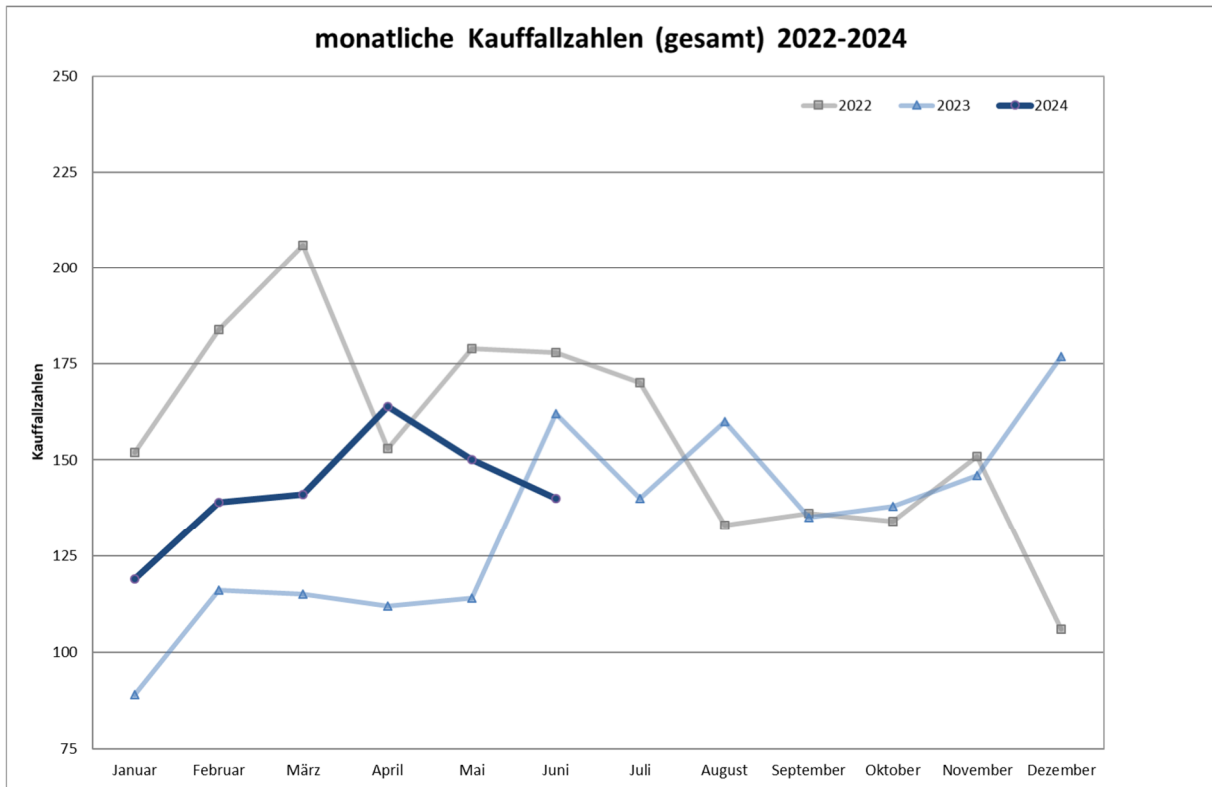
Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 sind die Kauffallzahlen um ein Fünftel und der Flächenumsatz um rund 150 Prozent gestiegen. Hingegen ist der Geldumsatz um rund 60 Prozent gesunken.

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz		Flächenumsatz	
	Anzahl	Δ [%]	Geld [Mio]	Δ [%]	Fläche [ha]	Δ [%]
unbebaute Grundstücke	203	38	51	107	45	97
bebaute Grundstücke	401	28	151	23	58	-27
Wohnungs-/ Teileigentum	113	3	24	9	-	-
land-/ forstwirtschaftliche Flächen	100	10	6	280	448	266
Gemeinbedarfsflächen	11	-21	0	-98	2	-57
sonstige Flächen	25	-26	4	639	77	167
<b>Summe</b>	<b>853</b>	<b>20</b>	<b>236</b>	<b>36</b>	<b>630</b>	<b>145</b>

Δ [%] = Differenz zum Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2023)

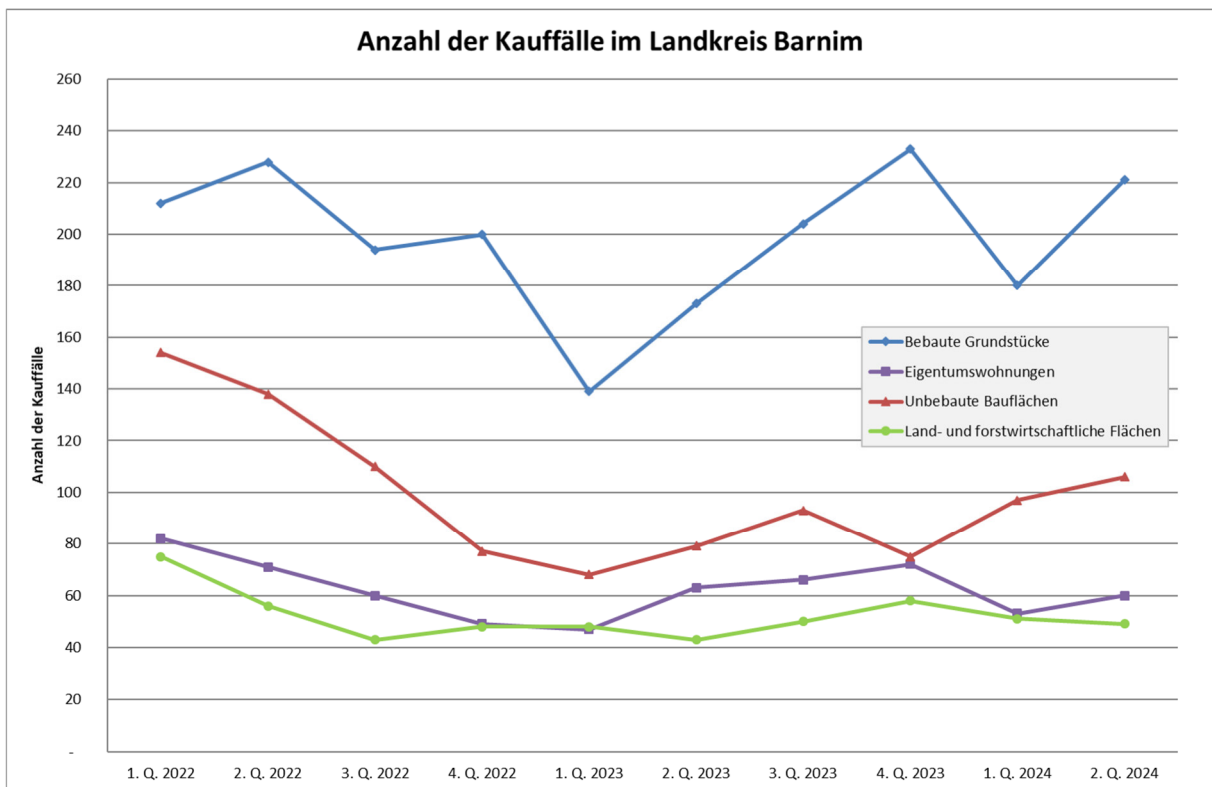
Bei den **bebauten Grundstücken** und bei den **unbebauten Flächen** ist eine **Steigerung** der Kaufverträge zu verzeichnen. Die Erwerbsvorgänge bei den **Wohn- und Teileigentumen** sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2023) nahezu gleichgeblieben. Ein Rückgang ist hingegen bei den Verkaufszahlen von Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen festzustellen.

Die **monatlichen Gesamtkauffallzahlen** stellen sich wie folgt dar:

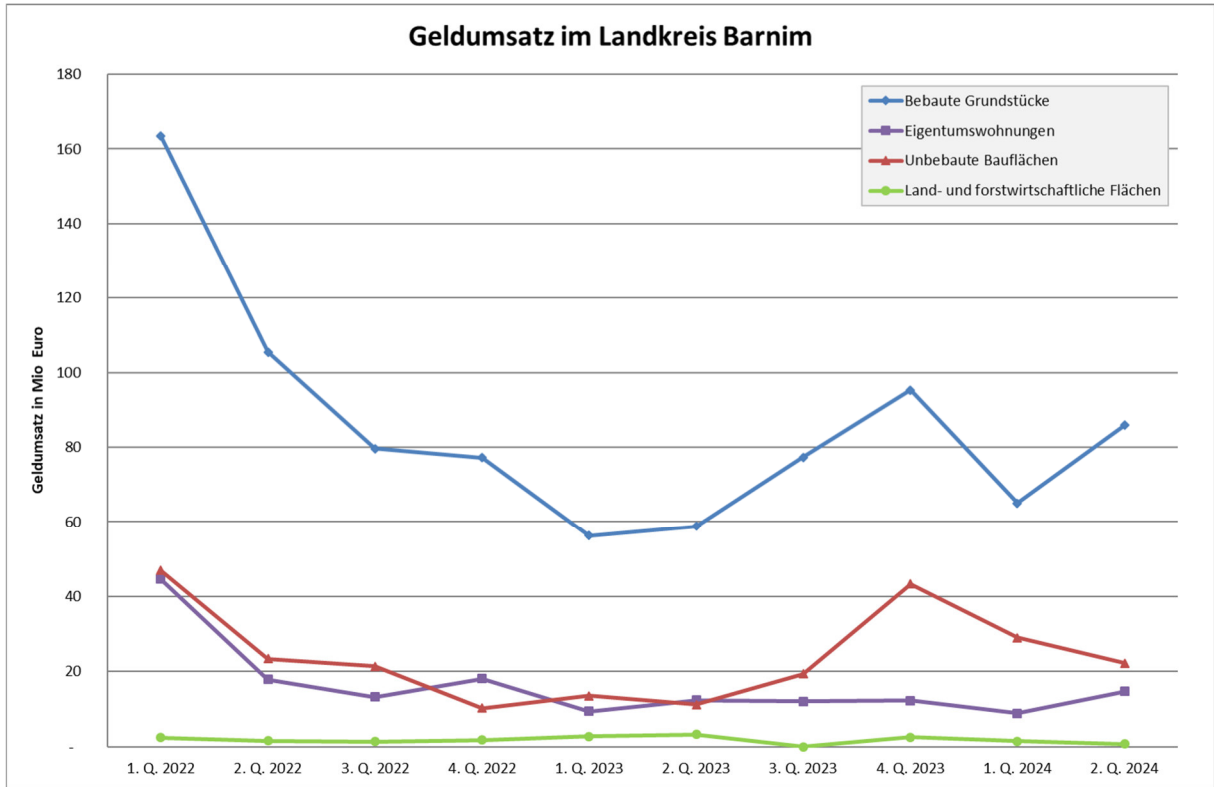


Die **Umsätze** im 1. Halbjahr 2024 sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum meist steigend.

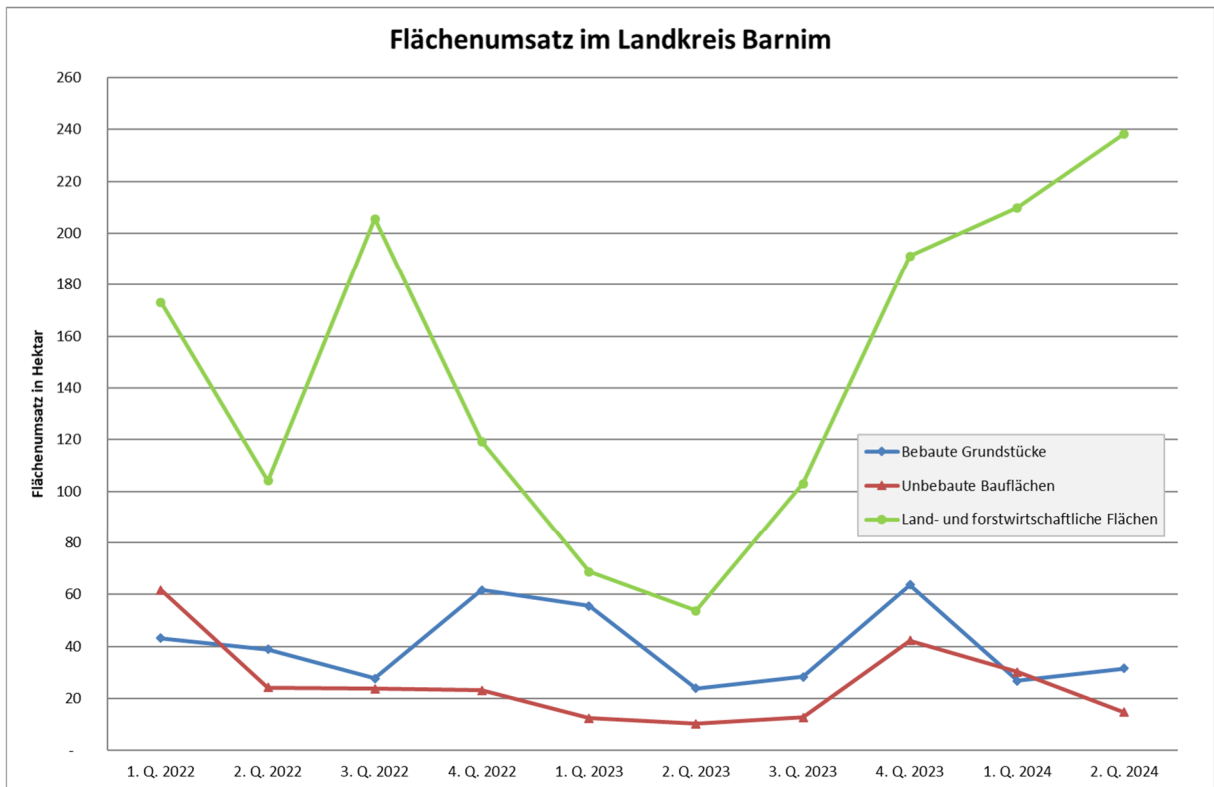
**Vertragsvorgänge seit 2022 nach Grundstücksarten**



Geldumsatz seit 2022 nach Grundstücksarten



Flächenumsatz seit 2022 nach Grundstücksarten



**unbebaute Grundstücke**

Die Verkaufszahlen unbebauter Bauflächen sind im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2023) um rund 40 Prozent gestiegen.

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	167	82,3 49,1	206	46,0 48,8	266	51,9 26,6
Geschosswohnungsbau	12	5,9 100,0	144	32,3 3637,7	224	43,8 3342,6
Summe Wohnbauland	179	88,2 51,7	350	78,3 146,3	490	95,7 126,3
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	12	5,9 50,0	78	17,5 17,5	16	3,2 -38,8
Summe gewerbl. Bauflächen	12	5,9 50,0	78	17,5 17,5	16	3,2 -38,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0	0,0 -100,0				
Sonstige Nutzung	12	5,9 -40,0	19	4,2 11,4	5	1,1 33,8
Summe sonst. Bauland	12	5,9 -42,9	19	4,2 4,2	5	1,1 33,7
<b>Gesamtsumme</b>	<b>203</b>	<b>100,0 38,1</b>	<b>448</b>	<b>100,0 97,1</b>	<b>512</b>	<b>100,0 106,9</b>

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2023 - 2. Quartal 2024

Baugrundstücke (individueller Wohnungsbau)							
Berliner Umland							
Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU
KF-Anzahl	17	26	24	25	92	35	39
Ø Datum	8.2.23	26.5.23	8.8.23	4.12.23	17.7.23	17.2.24	22.5.24
Ø Kaufpreis [€]	284.000	246.000	256.000	245.000	255.000	247.000	217.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	930	760	790	680	780	860	740
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	340	360	340	420	370	330	310
<b>Ø Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>320</b>	<b>330</b>	<b>320</b>	<b>370</b>	<b>340</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
Entwicklung KP/ BRW	94%	92%	94%	88%	92%	91%	97%

weiterer Metropolitanraum							
Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	wMr	wMr	wMr	wMr	wMr	wMr	wMr
KF-Anzahl	5	5	9	6	25	9	7
Ø Datum	26.2.23	17.5.23	21.8.23	7.11.23	16.7.23	11.2.24	26.4.24
Ø Kaufpreis [€]	133.000	104.000	130.000	139.000	127.000	126.000	105.000
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	780	970	1.030	910	940	890	670
Ø Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	130	100	130	140	130	130	130
<b>Ø Kaufpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>160</b>	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>160</b>	<b>130</b>	<b>140</b>	<b>160</b>
Entwicklung KP/ BRW	123%	100%	92%	114%	100%	108%	123%

Selektionsansatz: gewöhnlicher Geschäftsverkehr, selbständige und zusammengesetzte Flächen, Grundstücksgröße 100-1.500 m<sup>2</sup>, kein Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht  
 Für eine marktnahe Wertermittlung wird eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

**landwirtschaftliche Flächen**

Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen haben sich im 1. Halbjahr 2024 gegenüber den aktuellen Bodenrichtwerten wie folgt entwickelt: **Die Preise für Acker- und Forstflächen weisen im Landkreis ein nahezu gleichbleibendes Wertniveau auf;** mit einer leicht steigenden Tendenz für Waldflächen im weiteren Metropolitanraum. Aufgrund der geringen Kauffallzahlen werden keine Wertentwicklungen für das Grünland mitgeteilt.

**bebaute Grundstücke**

Der Markt der bebauten Grundstücke wird im 1. Halbjahr 2024 weiterhin von Verkäufen im Bereich der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser (62 Prozent) dominiert. Im Segment der Doppelhaushälften und Reihenhäuser wurden 20 Prozent ermittelt.

Die Kauffallzahlen sind gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser um 30 Prozent** und für **Doppelhaushälften und Reihenhäuser um 37 Prozent gestiegen**. Insbesondere weisen Wochenendhäuser eine erhöhte Nachfrage auf.

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz z (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz z (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz z (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	249	62,3 29,7	336	57,6 44,3	923	61,3 31,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	81	20,2 37,3	61	10,4 23,6	248	16,4 31,4
Mehrfamilienhäuser	15	3,7 15,4	42	7,1 109,4	79	5,2 30,5
Wohn- und Geschäftshäuser	9	2,2	20	3,4	194	12,9
Bürogebäude		-25,0		-44,4		31,7
Wochenendhäuser	31	7,7 34,8	22	3,8 -47,2	33	2,2 12,1
Bauernhäuser	3	0,7 200,0	2	0,3 265,9	2	0,1 422,7
Sonstige Gebäude	13	3,2 8,3	101	17,4 -75,6	29	1,9 -69,2
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/ Bauernhäuser, Sonstige)	47	11,7 30,6	125	21,5 -72,5	64	4,2 -48,7
<b>Gesamtsumme</b>	<b>401</b>	<b>100,0</b> <b>28,5</b>	<b>583</b>	<b>100,0</b> <b>-26,6</b>	<b>1.509</b>	<b>100,0</b> <b>23,1</b>

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2023 - 2. Quartal 2024

**bebaute Grundstücke (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)**

**Berliner Umland**

Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU
KF-Anzahl	30	42	34	45	152	42	44
Ø Datum	20.2.23	24.5.23	15.8.23	16.11.23	14.7.23	15.2.24	19.5.24
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>495.000</b>	<b>354.000</b>	<b>403.000</b>	<b>391.000</b>	<b>402.000</b>	<b>405.000</b>	<b>395.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	120	130	130	120	120	120
Ø Baujahr	1988	1975	1981	1975	1978	1983	1987
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>4.100</b>	<b>3.100</b>	<b>3.400</b>	<b>3.200</b>	<b>3.400</b>	<b>3.500</b>	<b>3.300</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	790	750	820	830	800	720	780

**weiterer Metropolitanraum**

Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	15	20	25	24	83	18	25
Ø Datum	21.2.23	13.5.23	13.8.23	18.11.23	18.7.23	24.2.24	21.5.24
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>316.000</b>	<b>261.000</b>	<b>289.000</b>	<b>292.000</b>	<b>286.000</b>	<b>277.000</b>	<b>280.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	120	120	120	120	120	120
Ø Baujahr	1962	1951	1.968	1962	1960	1968	1947
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.700</b>	<b>2.300</b>	<b>2.600</b>	<b>2.500</b>	<b>2.500</b>	<b>2.300</b>	<b>2.400</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	980	960	920	970	960	940	980

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Grundstücksgröße (BU= 100-1.500 m<sup>2</sup>)+(wMr = 100-2.000 m<sup>2</sup>), Wohnfläche 70-200 m<sup>2</sup>, kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

**bebaute Grundstücke (Doppelhaushälften und Reihenhäuser)**

**Berliner Umland**

Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU
KF-Anzahl	7	9	7	5	28	13	15
Ø Datum	7.3.23	26.5.23	14.8.23	2.11.23	23.6.23	23.2.24	15.5.24
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>366.000</b>	<b>397.000</b>	<b>374.000</b>	<b>353.000</b>	<b>376.000</b>	<b>348.000</b>	<b>358.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	120	130	120	110	120	110	110
Ø Baujahr	1975	1995	1979	1985	1984	1997	1979
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>3.100</b>	<b>3.100</b>	<b>3.100</b>	<b>3.300</b>	<b>3.200</b>	<b>3.200</b>	<b>3.300</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	320	310	430	370	350	270	440

**weiterer  
Metropolitanraum**

Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	6	14	11	6	37	12	8
Ø Datum	9.2.23	26.5.23	6.8.23	7.11.23	26.6.23	23.2.24	13.5.24
Ø normierter Kaufpreis [€]	<b>261.000</b>	<b>211.000</b>	<b>212.000</b>	<b>242.000</b>	<b>224.000</b>	<b>220.000</b>	<b>180.000</b>
Ø Wohnfläche (WOFL)[m <sup>2</sup> ]	120	110	120	120	110	120	120
Ø Baujahr	1960	1937	1916	1949	1937	1941	1928
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.200</b>	<b>2.000</b>	<b>1.900</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1.900</b>	<b>1.600</b>
Ø Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	490	630	590	790	620	720	670

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Grundstücksgröße (BU= 100-1.000 m<sup>2</sup>)+(wMR = 100-1.500 m<sup>2</sup>),  
Wohnfläche 70-200 m<sup>2</sup>, kein Erstverkauf, Außenbereich und Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht



**Eigentumswohnungen**

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 sind die Kauffallzahlen minimal um **rund 3 Prozent** und der Geldumsatz um **rund 9 Prozent gestiegen**. Die Eigentumswohnungen werden überwiegend im Berliner Umland (**87 Prozent**) verkauft. Im Gegensatz zu den Weiterverkäufen sind **Erstverkäufe** von Eigentumswohnungen **deutlich gestiegen**.

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	24	21,2 41,2	101	42,8 37,1
Weiterverkauf Wohnungseigentum	78	69,0 -6,0	128	54,4 -3,7
Umwandlung in Wohnungseigentum	2	1,8 0,0	2	0,9 0,0
Erstverkauf Teileigentum	2	1,8 0,0	0,70	0,3 0,0
Weiterverkauf Teileigentum	7	6,2 -30,0	4	1,6 -61,1
Summe Teileigentum	9	8,0 -10,0	5	1,9 -54,1
Summe Wohnungs-	104	92,0 4,0	232	98,1 11,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>113</b>	<b>100,0</b> <b>2,7</b>	<b>236</b>	<b>100,0</b> <b>8,8</b>

quartalsweise Preisentwicklung 1.Quartal 2023 - 2. Quartal 2024

<b>Eigentumswohnungen (Weiterverkauf)</b>							
<b>Berliner Umland</b> (überwiegend Bernau, Blumberg, Eiche, Ladeburg, Schwanebeck, Seefeld, Zepernick)							
Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	BU	BU	BU	BU	BU	BU	BU
KF-Anzahl	20	27	15	22	86	22	25
Ø Datum	17.2.23	20.5.23	29.8.23	20.11.23	6.7.23	18.2.24	7.5.24
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	60	60	60	70	60	70	60
Ø Baujahr	1996	1997	1996	1996	1996	1996	1997
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>2.300</b>	<b>2.100</b>	<b>2.300</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>

<b>weiterer Metropolitanraum</b> (überwiegend Finowfurt, Joachimsthal)							
Daten	2023				2023	2024	
	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023	gesamt	1. Quartal 2024	2. Quartal 2024
	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR	wMR
KF-Anzahl	<b>1</b>	<b>2</b>	7	<b>3</b>	13	<b>2</b>	<b>4</b>
Ø Datum	-	-	14.8.23	3.11.23	7.8.23	4.2.24	29.4.24
Ø Wohnfläche (WOFL) [m <sup>2</sup> ]	-	-	80	70	80	60	70
Ø Baujahr	-	-	1995	1996	1998	1996	1995
Ø norm. KP/ WOFL [€/m <sup>2</sup> ]	-	-	<b>1.700</b>	<b>2.000</b>	<b>2.100</b>	<b>1.300</b>	<b>1.500</b>

\* wegen der Kauffallanzahl geringe Aussagekraft

Selektionsansatz:

gewöhnlicher Geschäftsverkehr, Wohnungen in MFH und WGH, Wohnfläche 30-150 m<sup>2</sup>, Baujahr > 1990, kein Wassergrundstück, ohne Erbbaurecht

Hinweis zu den quartalsweisen Darstellungen: Statistische Ausreißertests in den jeweiligen Untersuchungszeiträumen führen zu differenzierte Summenbildungen der jährlichen Kauffallzahlen, d.h. die Gesamtanzahl ist nicht immer identisch mit der Jahressumme der quartalsweisen Kauffallzahlen.

Stand: 16.10.2024